



Jiutepec, Morelos a trece de abril de dos mil veintiuno.

PODER JUDICIAL

V I S T O S, para resolver en definitiva los autos del expediente número **484/2019**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido ante este Juzgado por **BBVA BANCOMER S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, en contra de *********, radicado en la Primera Secretaría del Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado, y;

RESULTANDO

1.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes de éste Juzgado, el día ocho de agosto de dos mil diecinueve, los Licenciados *********, en su carácter de apoderados legales de **BBVA BANCOMER S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, demandaron en la vía Especial Hipotecaria de *********, en su carácter de acreditados, las prestaciones a que hacen referencia y manifestaron los hechos que se desprenden del libelo inicial de demanda, los que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones, anexaron los documentos relativos a la personalidad y base de la acción, invocaron los preceptos legales que consideraron aplicables al caso y ofrecieron pruebas.

2.- Por auto de fecha doce de agosto de dos mil diecinueve, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma correspondiente, toda vez que el crédito que se reclama consta en la escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado, se ordenó expedir por cuadruplicado las cédulas hipotecarias y el registro de las mismas, asimismo, se ordenó emplazar y correr traslado a la parte demandada con las copias simples exhibidas de la demanda, sus anexos y cédula hipotecaria, para que dentro del plazo de cinco días contados a partir de su legal notificación contestara la demanda entablada en su contra; requiriéndole para que en el momento de la diligencia manifestara si aceptaba o no la responsabilidad de depositaria del bien inmueble con todos sus frutos y objetos que conforme a la ley deban considerarse inmovilizados y que forman parte de la misma finca; y en caso de no aceptar dicho encargo, debería quedar en depósito judicial de la persona que designara la parte actora bajo su más estricta responsabilidad, en la

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

inteligencia de que dicho depósito no facultaba un lanzamiento; de igual forma se le requirió para que al momento de contestar la demanda señalará domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de la jurisdicción de este Juzgado, apercibida que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtirían efecto por medio del Boletín Judicial que edita el Tribunal Superior de Justicia del Estado. A efecto de que se procediera al avalúo de la finca hipotecada, para efecto de tomar en cuenta el valor comercial del inmueble materia del presente juicio; se tuvo por designado como perito valuador de la parte actora al Ingeniero ***** y se nombró al Arquitecto *****, como perito del Juzgado, a quienes se ordenó hacer saber su designación, para el efecto de que comparecieran ante este juzgado a aceptar y protestar el cargo conferido a su favor; se requirió a la parte demandada para que designara perito valuador de su parte apercibido que de no hacerlo, se perfeccionaría con el dictamen que rindiera el perito designado por este Juzgado; así mismo se ordenó girar oficio al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos para el efecto de inscribir la cedula hipotecaria correspondiente; se tuvo por señalado para oír y recibir todo tipo de notificaciones y documentos que se indicó y por autorizados para los mismos términos a las personas mencionadas en el escrito de demanda.

3.- Por oficio número 2190 de fecha veinte de agosto de dos mil diecinueve, se mandó inscribir la cedula hipotecaria correspondiente en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

4.- En comparecencia del veintiuno de agosto de dos mil diecinueve, ante este órgano jurisdiccional el Arquitecto ***** compareció para efecto de aceptar y protestar el cargo conferido a su favor.

5.- Por auto de fecha treinta de enero de dos mil veinte, se dio cuenta con el escrito número 1304, suscrito por el apoderado legal de la parte actora, por medio del cual y ante la imposibilidad de localización de los demandados, se ordenó girar oficios a diversas Instituciones Públicas y Privadas para el efecto de informar si cuentan con algún registro de la localización de los citados demandados.

6.- Por cedula de notificación personal de fecha once de marzo de dos mil veintiuno, se notificó y emplazo a los demandados ***** para que comparecieran al juicio entablado en su contra.

7.- En acuerdo del seis de abril de dos mil veintiuno, se dio cuenta con el escrito número 1669, suscrito por el apoderado legal de la parte



PODER JUDICIAL

actora, por medio del cual y previa certificación secretarial se tuvo a los demandados por perdido su derecho para dar contestación a la demanda entablada en su contra, se les hizo efectivo el apercibimiento y se mandó que las notificaciones aun la personales le surtieran efecto por medio del boletín judicial; así mismo y en términos del ordinal 632 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se citó a las partes para oír sentencia en definitiva, la que ahora se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

I.- ESTUDIO DE LA COMPETENCIA y LA VÍA. Se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración. Al respecto el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado; establece: *"...Toda demanda debe formularse por escrito ante Órgano Jurisdiccional competente.*

Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley...". Por su parte, el artículo 34 del mismo Ordenamiento Legal, en su fracción III señala: *Es órgano judicial competente por razón del territorio: "...III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles..."*, en consecuencia y teniendo que la presente controversia versa sobre una pretensión real, y el bien inmueble materia de la litis, es identificado como: *****; por tanto, se encuentra dentro de la jurisdicción que corresponde a este Órgano Jurisdiccional, por ello ésta autoridad resulta competente para conocer y fallar el presente asunto.

Así también, la vía elegida es la correcta, toda vez que, tratándose de juicios sobre el pago de crédito con garantía hipotecaria, éstos se ventilarán en la vía Especial Hipotecaria, tal y como lo establece el precepto legal contenido en el artículo 623 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, asimismo el crédito consta en escritura debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y catastrales del Estado de Morelos.

II.- ESTUDIO DE LA LEGITIMACIÓN. A continuación, se procede a examinar la representación de los apoderados legales y la

legitimación de la parte actora BBVA BANCOMER S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, por ser ésta una obligación del Juez, que debe ser estudiada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte la haya objetado por vía de excepción. Al efecto, el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, establece que: *"...Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada..."*.

Por su parte, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

Bajo esa tesitura, debe decirse que la representación ejercida por los Licenciados *****, apoderados legales de la parte actora, quedó debidamente acreditada con la copia certificada del instrumento notarial número *****, libro *****, de fecha *****, pasado ante la fe del Notario Público número Ciento Treinta y Siete del Distrito Federal ahora Ciudad de México, el cual contiene el Poder General para Pleitos y Cobranzas que otorga el **BBVA BANCOMER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, a través de su Apoderado Legal *****, a favor, entre otros, de los mencionados. Así como también, exhibieron copia certificada de la escritura pública *****, libro *****, *****, pasada ante la fe del Notario número Ciento Treinta y Siete, la que contiene la formalización de los Acuerdos de Fusión por Absorción o Incorporación de **BBVA BANCOMER, S. A., INSTITUCIÓN**



PODER JUDICIAL

DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER

como fusionante que subsiste con HIPOTECARIA NACIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE, ENTIDAD REGULADA, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, "DESITEL TECNOLOGIA Y SISTEMAS", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIALBE Y "BETESE", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, como FUSIONADAS que se extinguen.

Ahora bien, para acreditar la legitimación de la parte actora, se anexo a la demanda, el Primer Testimonio de la Escritura Pública número *****, volumen *****, página *****, de fecha *****, pasada ante la fe del Notario Público número Cinco de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número de registro *****, foja *****, libro *****, volumen *****, sección *****, con fecha de registro *****; el cual contiene entre otros actos jurídicos, el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, celebrado por HIPOTECARIA NACIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, en su carácter de ACREDITANTE y por la otra parte los ciudadanos ***** con su carácter de ACREDITADOS, respecto del crédito hipotecario por la cantidad de 226.47 salarios mínimos mensuales, que en la fecha de firma de la escritura equivalían a \$322,200.00 (TRESCIENTOS VEINTIDÓS MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M. N.) constituyendo garantía hipotecaria en primer lugar y grado sobre el bien inmueble identificado como *****.

Documentales públicas que se consideran verosímiles para acreditar la legitimación activa y pasiva de las partes en la presente contienda, dado que de ellas se desprende la personería con que cuentan los apoderados legales que comparecen en representación de **BBVA BANCOMER S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER como fusionante de la persona moral a favor de la cual inicialmente se constituyó la hipoteca;** y el derecho e interés jurídico de éste para poner en movimiento a este órgano jurisdiccional y la

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

pasiva de la parte demandada *****, para oponer defensas y excepciones, siendo dable concederles valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 437 Fracción II y 490 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, por tratarse de documentos expedidos por funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley. Sin que esto signifique la procedencia de la acción.

Corroborar lo anterior la Tesis Jurisprudencial: I.110.C. J/1, Página: 2066. Novena Época. Registro: 169857, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVII, Abril de 2008. Materia: Civil, que es del tenor literal siguiente:

"LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN Y SÓLO PUEDE ANALIZARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR AL MOMENTO DE DICTAR SENTENCIA. *La legitimación activa en la causa no es un presupuesto procesal sino una condición para obtener sentencia favorable, esto es, se trata de una condición necesaria para la procedencia de la acción, y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley, por lo que el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, de tal manera que la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por ende, es evidente que sólo puede analizarse de oficio por el juzgador en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva y no antes. DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 155/2002. Gracia María Martinelli Pincione. 22 de abril de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Fidel Quiñones Rodríguez. Amparo directo 122/2005. Salvador García Durán y otra. 10 de marzo de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco Javier Sandoval López. Secretaria: Angélica Rivera Chávez. Amparo directo 339/2006. Héctor Ramón Caballe Rodríguez y otra. 15 de junio de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Indalfer Infante Gonzales. Secretaria: Rocío Itzel Valdez Contreras. Amparo directo 132/2007. Servicios Integrales de Asesoría al Autotransporte y Logística Comercializadora Especializada, S.A. de C.V. 26 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo viuda de Magaña Cárdenas. Secretaria: Isabel Rosas Ocegüera. Amparo directo 776/2007. Recuperfín Comercial, S. de R.L. de C.V., hoy su cesionaria Farezco II, S. de R.L. de C.V. 12 de febrero de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: María Concepción Alonso Flores. Secretaria: Leticia Jarillo Gama."*

III.- Fondo del asunto. Pevio a dilucidar el criterio que debe regir respecto de la cuestión planteada, es necesario hacer las siguientes precisiones jurídicas, establece el artículo 623 de la Ley Adjetiva Civil invocada, que *"...se tramitarán en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice..."*.

Por su parte el artículo 624 del mismo ordenamiento legal, estipula que: *"...para que proceda el juicio hipotecario deberán reunirse los*



PODER JUDICIAL

siguientes requisitos: I).- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía; II).- Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley; y, III).- Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad..”.

Ahora bien, debe decirse que le asiste razón a la parte actora para poner en movimiento a este órgano jurisdiccional; ello al determinarse que en la especie se reúnen todos y cada uno de los requisitos legales que contempla el precepto legal contenido en el artículo 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, dado que, en efecto, obra en autos el primer testimonio y primero en su orden, de la Escritura Pública número *****, volumen *****, página *****, de fecha *****, pasada ante la fe del Notario Público número Cinco de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número de registro *****, foja *****, libro *****, volumen *****, sección *****, con fecha de registro *****, en cuyo Capítulo de Clausulas Financieras, específicamente en cláusula Décima Primera, se desprende, la constitución de garantía hipotecaria en primer lugar y grado a favor de HIPOTECARIA NACIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, por virtud de la cual la acreditante puso a disposición de los acreditados un crédito por la cantidad de 226.47 salarios mínimos mensuales, que en la fecha de firma de la escritura equivalían a \$322,200.00 (TRESCIENTOS VEINTIDÓS MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M. N.), constituyéndose hipoteca sobre el inmueble identificado como *****, garantizando los demandados el pago del crédito otorgado, de acuerdo a la citada cláusula del contrato basal con hipoteca **en primer lugar y grado** a favor de HIPOTECARIA NACIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER; documental la que se analiza, y que al no haber sido impugnada, ni objetada en su contenido y forma, en razón de que los demandados ***** no dieron contestación a la demanda entablada en su contra, es factible concederle pleno valor probatorio, en términos de

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL: USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

lo dispuesto por los artículos 444 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado. En ese sentido, se tiene por acreditado **el primer y segundo elemento** que contempla el numeral 624 Fracción I de la Ley Adjetiva Civil en el Estado.

En relación **al tercer** elemento del ordinal citado en el presente considerando, debe decirse que el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, base de la presente acción, consta en el primer testimonio de la Escritura Pública número *****, volumen *****, página *****, de fecha *****, pasada ante la fe del Notario Público número Cinco de la Primer Demarcación Notarial del Estado de Morelos, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número de registro *****, foja *****, libro *****, volumen *****, sección *****, con fecha de registro *****, la que contiene entre otros actos jurídicos, el contrato de compraventa que celebran como vendedora la Sociedad Mercantil denominada Consorcio de Ingeniera Integral Sociedad Anónima de Capital Variable y como compradores los ciudadanos *****, constituyendo Garantía Hipotecaria los compradores en primer lugar y grado a favor de HIPOTECARIA NACIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, respecto del inmueble identificado como *****; encontrándose por tanto, acreditado el tercer elemento del citado ordinal 624 del Código Procesal Civil vigente.

Por otra parte, siendo el crédito otorgado a la parte demandada *****, de aquellos que conforme al contrato de hipoteca y de acuerdo a lo estipulado en el artículo 624 fracción II deban anticiparse, en relación con lo estipulado en la cláusula Décima Tercera (visible a foja 100), del contrato de apertura de crédito y garantía hipotecaria base de la acción, se convino que la ahora actora podría dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago de lo adeudado, si los acreditados faltaren al cumplimiento de las obligaciones que allí contrajeron, por lo que, tomando en consideración que los demandados en su calidad de acreditados, omitieron dar cumplimiento al pago de tres mensualidades que comprenden del periodo de marzo a mayo de dos mil diecinueve,



obligación contraída en el contrato hipotecario base de la acción.

PODER JUDICIAL

Hecho que se corrobora con el estado de cuenta certificado de fecha *****, emitido por la Contadora Pública *****, con cedula profesional número *****, profesionista facultada por la parte actora, del cual se advierte que la parte demandada dejo de cumplir puntualmente sus obligaciones de pago, dejando de pagar tres mensualidades, a partir del periodo de marzo a mayo de dos mil diecinueve; desprendiéndose del mismo, que el monto de la deuda por concepto de saldo de capital asciende a la cantidad de 171.91 veces el salario mínimo mensual, lo que equivalía a \$536,611.91 (QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS ONCE PESOS 91/100 M.N.), calculados al treinta de junio de dos mil diecinueve; y que los demandados no justificaron con medio de prueba alguno haber realizado el pago de las amortizaciones que se les reclaman y a que se obligaron en términos de la cláusula antes referida, a pesar de que correspondía a estos la carga de demostrar que no adeudaban cantidad alguna por concepto de suerte principal reclamada.

Consecuentemente es procedente decretar el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria celebrado entre las partes, resultando así fundada la acción especial hipotecaria, al haber incurrido los demandados en incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato basal (pago oportuno); en tales circunstancias, ajustado a las reglas de la carga probatoria a que se sujetan los ordinales 384 y 386 del Código Procesal Civil en vigor, al haberse actualizado los supuestos legales contenidos en el artículo 624 del Código Procesal Civil, toda vez que se encuentra exhibida en autos la Escritura Pública número *****, volumen *****, página *****, de fecha *****, pasada ante la fe del Notario Público número Cinco de la Primer Demarcación Notarial del Estado de Morelos, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número de registro *****, foja *****, libro *****, volumen *****, sección *****, con fecha de registro *****, resulta procedente el ejercicio de la acción real hipotecaria ejercitada por **BBVA BANCOMER S. A.**,

INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, por conducto de sus apoderados legales, en contra de ***** , hoy demandados en el presente juicio, y se condena a los citados demandados, al pago de la cantidad que reclama la institución de crédito actora por concepto de saldo del crédito consistente en el importe de 171.91 veces el salario mínimo mensual, lo que equivale a \$536,611.91 (QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS ONCE PESOS 91/100 M. N.), por concepto de saldo insoluto del crédito adeudado al día treinta de junio de dos mil diecinueve, conforme a lo pactado en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción, en razón de que la parte actora acreditó dicho adeudo, mediante el estado de cuenta certificado, expedido por la Contadora Pública ***** , de fecha ***** , facultada de la Institución de crédito actora antes descrito, y que exhibió como prueba documental privada, para fijar los saldos resultantes a cargo del hoy demandados y que hacen líquido y determinado el adeudo antes aludido, visible a fojas 13 del expediente principal; documental a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por de los artículos 444 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado y 68 de la Ley de Instituciones de Crédito ya que es apto y suficiente para determinar la liquidez de los conceptos que reclama en esta instancia la parte actora, en el que refleja que el periodo vencido del periodo de marzo a mayo de dos mil diecinueve, y que dejaron de pagar las amortizaciones correspondientes tal y como citó el apoderado legal de la actora en su relato de hechos de la demanda inicial.

Aunado a que el estado de cuenta en mención también indica la determinación del saldo del crédito vigente al treinta de junio de dos mil diecinueve; en consecuencia, resulta **procedente decretar el vencimiento anticipado** del contrato base de la acción y se concede a la parte demandada ***** un término de cinco días contados a partir de la fecha en que cause ejecutoria la presente resolución para que realice el pago de la cantidad de 171.91 veces el salario mínimo mensual, lo que equivale a **\$536,611.91 (QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS ONCE PESOS 91/100 M.N.)**, por concepto de saldo insoluto del crédito adeudado al treinta de junio de dos mil diecinueve, en forma voluntaria, apercibidos que en caso omiso se procederá al remate del inmueble hipotecado y con su producto se hará pago a la actora



persona moral denominada **BBVA BANCOMER S. A., INSTITUCIÓN DE PODER JUDICIAL BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, a través de su representante legal, conforme en lo dispuesto a los artículos 633, 689, 690, 691, 692, 693, 995 y 707 del Código Procesal Civil vigente.

Corroborar lo anterior la Tesis Jurisprudencial del Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo IV, Materia Civil, página cuatrocientos cincuenta y ocho, emitida por el Primer Tribunal Colegiado del Octavo Circuito, octava época; cuyo contenido es:

"...VÍA SUMARIA HIPOTECARIA. PLAZO CUMPLIDO PUEDE PACTARSE EL VENCIMIENTO ANTICIPADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE COAHUILA). Conforme al contenido del artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Coahuila, para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga sumariamente, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente registrada y que sea de plazo cumplido, o bien que deba anticiparse conforme a lo prevenido por los artículos 1853 y 2799 del Código Civil de la propia Entidad Federativa, estableciendo además estos últimos dispositivos, diversos supuestos en que se tiene al deudor por perdido su derecho a utilizar el plazo y el término para el ejercicio de la acción hipotecaria; preceptos que en modo alguno impiden que las partes puedan ejercitar la vía sumaria cuando éstos convengan diversos supuestos de vencimiento anticipado, variando el plazo originalmente pactado, siendo uno de ellos la falta de pago de dos o más mensualidades y la estipulación de la renuncia al plazo de veinte años, originalmente pactados; en atención a los principios que rigen en materia civil de que la voluntad de las partes es la máxima ley en los contratos; y además de que cada quien se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, sujetándose no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias, que según su naturaleza, sean conforme a la buena fe el uso o la ley, de acuerdo a lo establecido por los artículos 1693 y 1729 del Código Civil para el Estado de Coahuila..."

Asimismo es aplicable al caso concreto que nos ocupa la tesis pronunciada por el Segundo Tribunal Colegiado del Duodécimo Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo III, Marzo de 1996, página 906, Novena Época, cuyo tenor es el siguiente:

"CONTRATOS, VALIDEZ DE LA CLÁUSULA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO EN LOS. El modo normal de extinción del plazo fijado para el cumplimiento de una obligación consiste en la llegada del día señalado para el vencimiento, mientras que los artículos 1959, 2907 y 2909 del Código Civil para el Distrito Federal, precisan ciertamente las hipótesis en que por disposición de la ley es privado el deudor del beneficio del plazo; mas ello no significa que éste no pueda extinguirse por otras causas, como la renuncia del propio deudor, cuando el término ha sido establecido en su favor, y especialmente por la voluntad de los contratantes. El artículo 1832 del mismo Código Civil dispone que en los contratos civiles cada uno se obliga de la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, de manera que las partes están facultadas para

fixar los casos de extinción del plazo señalado para el cumplimiento de la obligación, estableciendo las hipótesis cuya realización traerá como consecuencia el vencimiento anticipado. Si bien el artículo 1797 del citado ordenamiento prescribe que la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, es inexacto que esta disposición resulte infringida por la cláusula que faculta al acreedor para dar por vencido anticipadamente el plazo, en caso de que el deudor deje de cubrir una o más de las mensualidades pactadas, pues de esta manera no quedan la validez o el cumplimiento del contrato al arbitrio de una de las partes, toda vez que ambas han convenido libremente la forma en que podrá extinguirse el término estipulado para el cumplimiento de la obligación, cuya extinción no depende exclusivamente de la voluntad del acreedor, sino también de un hecho del deudor, consistente en la falta de pago de una o más de las mensualidades convenidas. E igualmente, no se viola el artículo 1958 del propio Código Civil, en cuanto previene que el plazo se presume establecido en favor del deudor, porque precisamente en los casos en que el plazo se entiende establecido en beneficio del deudor, puede éste renunciar a él, y por mayoría de razón, no hay impedimento para que ambas partes convengan en que el término venza anticipadamente, mediante determinadas condiciones”.

IV.- En relación con la pretensión contenida en el inciso **C)** que dice: *"El pago por concepto de amortizaciones mensuales vencidas y no pagadas y generados al 30 de Junio de 2019 y como se deduce del estado de adeudo que en original se anexa a la presente y el cual se ha generado de conformidad con lo pactado en la Cláusula Quinta del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, más lo que se siga generando hasta el total solución del adeudo, mismas que serán liquidadas en ejecución de sentencia.”;* al respecto, de acuerdo con lo manifestado por los apoderados legales de la parte actora, hacen referencia y solicitan el pago de las amortizaciones no pagadas como se desprende del estado de cuenta certificado y que obra en el sumario, esto es, del citado estado de cuenta certificado aparece que los demandados omitieron pagar tres mensualidades correspondientes del periodo de marzo a mayo de dos mil diecinueve, lo anterior en términos de lo pactado en la Cláusula Quinta del contrato hipotecario base de la acción; ergo, resulta procedente condenar a los demandados ********* al pago por concepto de amortizaciones vencidas y no pagadas correspondientes del periodo de marzo a mayo de dos mil diecinueve, las que se cuantificaran en ejecución de sentencia que promueva la parte actora.

V.- En relación con la pretensión contenida en el inciso **D)** consistente en: *"D) El pago de la cantidad 16.56 VSMM (DIECISÉIS PUNTO CINCUENTA Y SEIS) veces el salarios mínimos mensuales*



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL: USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

vigente para la Ciudad de México en su equivalente en moneda nacional, siendo la cantidad de \$51,691.54 (CINCUENTA Y UN MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 54/100 M.N.), por concepto de *interese ordinarios o normales devengados sobre saldos insolutos y no pagados, mismos que se han generado al día 30 de Junio de 2019, tal y como se deduce del estado de adeudo que en original se anexa a la presente y los cuales están calculados conforme a lo pactado en la Cláusula Sexta del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria; más los intereses ordinarios que se sigan generando hasta el pago total del adeudo.*; al respecto es de advertirse del apartado Clausulas Financieras, que la cláusula Sexta denominada: "INTERÉS ORDINARIO" (visible a foja 98) en la que se estipuló en lo conducente que: "El ACREDITADO se obliga a pagar a la ACREDITANTE, intereses ordinarios sobre saldos insolutos diarios a razón de una tasa fija anual del 9.70% (NUEVE PUNTO SETENTA POR CIENTO)"; de la que se desprende que efectivamente fue pactado el pago de los intereses ordinarios en los términos de la citada clausula y que tal concepto se encuentra reflejado y acreditado en el certificado de adeudos emitido por profesionista facultado para tal efecto por la parte actora y del que se desprende que al periodo vencido al día treinta de junio de dos mil diecinueve, arrojaba un adeudo de 16.56 VSMM (DIECISÉIS PUNTO CINCUENTA Y SEIS) veces el salario mínimo mensual vigente para la Ciudad de México en su equivalente en moneda nacional, siendo la cantidad de \$51,691.54 (CINCUENTA Y UN MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 54/100 M.N.), por concepto de **intereses ordinarios** no pagados generados al treinta de junio de dos mil diecinueve; por tanto resulta procedente condenar al demandados ***** al pago reclamado en comento.

Ahora bien, es improcedente dicha pretensión respecto a lo reclamado por la actora relativo al pago de los intereses moratorios que se sigan generando hasta el pago total de lo adeudado, esto atendiendo a la literalidad de lo pactado en el contrato de crédito base de la acción, en cuya clausula Octava inciso B, se estipulo que tomando en cuenta la facultad de la acreditante para dar por vencido anticipadamente el plazo de vencimiento del contrato, el acreditado estará obligado a pagar, en **sustitución** de los intereses ordinarios, intereses moratorios a la tasa

que resulte de multiplicar por 1.5 (uno punto cinco) la tasa de interés ordinario pactada, por todo el tiempo que dure la mora, por lo que, al haberse declarado el vencimiento anticipado del crédito dicha estipulación ha cobrado vigencia, teniéndose por sustituidos los interés ordinarios por los moratorios.

VI.- Tocante a la prestación reclamada con el inciso **E)**, de la demanda, consistente en: *"El pago de la cantidad de 6.31 VSMM (SEIS PUNTO TREINTA Y UNO) veces el salarios mínimos mensuales vigente para la Ciudad de México en su equivalente en moneda nacional, siendo la cantidad de \$19,696.48 (DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 48/100 M.N.), por concepto de Intereses Moratorios, generados y no pagados a partir del 01 de Abril de 2019 al 30 de Junio de 2019, tal y como se deduce del Estado de Cuenta que en original se anexa a la presente; cantidad que fue originada conforme a lo pactado en la Cláusula Octava inciso B) del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción, más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo;"*. Al respecto, resulta procedente la citada pretensión en términos de la Cláusula Octava inciso B del contrato hipotecario base de la acción, el que dispone: *"A partir de que "LA ACREDITANTE" deje de aplicar la sanción señalada en el párrafo precedente y tomado en cuenta la facultad de "LA ACREDITANTE" que tiene para dar por vencido anticipadamente el plazo de vencimiento del este contrato, "EL ACREDITADO" está obligado a pagar en sustitución de los intereses ordinarios, intereses moratorios a "LA ACREDITANTE" a la tasa que resulte de multiplicar por 1.5 (uno punto cinco) la tasa de interés ordinaria pactada en este contrato, por todo el tiempo que dure la mora, que se computara sobre la totalidad del saldo insoluto del crédito..."*; lo anterior aunado al contenido del certificado de adeudo exhibido y autorizado por profesionista facultado por la actora y que fue valorado en apartados que anteceden de la presente resolución, del cual se advierte que la cantidad adeudada por concepto de los intereses moratorios generados a partir del uno de abril al treinta de junio de dos mil diecinueve, arroja la cantidad 6.31 VSMM (SEIS PUNTO TREINTA Y UNO) veces el salario mínimo mensual vigente para la Ciudad de México, siendo su equivalente en moneda nacional la cantidad de \$19,696.48 (DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS



PODER JUDICIAL

48/100 M.N.), por concepto de intereses moratorios vencidos y no pagados; siendo procedente condenar a los demandados ***** al pago de dicha cantidad por concepto de Intereses Moratorios, respecto de dicho periodo, más los que sigan generando hasta el pago total del adeudo en términos de lo pactado en la cláusula Octava inciso B) del contrato de crédito base de la acción, los cuales se cuantificarán previa liquidación que en ejecución de sentencia se formule.

VII.- En relación con la pretensión reclamada por la actora, contenida en el inciso F); la misma se resuelve procedente, en razón de la procedencia de la acción principal y sus accesorios, la cual se actualizara si los demandados no cumplen dentro del plazo concedido para el pago voluntario de lo condenado, lo que dará pie a la ejecución forzosa y remante del bien inmueble materia de la garantía hipotecaria y con el producto obtenido páguese a la parte actora.

VIII.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, y toda vez que el presente fallo es adverso a la parte demandada *****, se condena a éstos al pago de gastos y costas del presente juicio, por tratarse de sentencia condenatoria. Tiene aplicación el contenido de la tesis tomada del Semanario Judicial de la Federación, época Octava, Tomo III, Segunda Parte guión uno, visible en la página 363, que bajo el rubro:

GASTOS Y COSTAS DEL PRESENTE JUICIO, CONDENACIÓN, ES DIFERENTE A LA PROHIBICIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 17 CONSTITUCIONAL. La condenación a cubrir gastos y costas es una sanción originada como consecuencia de que la parte que perdió en el juicio ocasiono daños económicos a la contraria supuesto que ésta debió estar asesorada por un perito de derecho y pudo haber erogado gastos al ofrecer las pruebas que estimo pertinentes en el juicio, en tal virtud, estos deben ser pagados conforme al arancel previstos en la propia Ley adjetiva y no se ubican dentro de la prohibición constitucional contenida en el artículo 17 de nuestra Constitución, pues esta se refiere a que no se pagará cantidad alguna por servicio de administración de justicia que corresponda al Estado.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 101, 104, 105, 106, 384, 386, 444, 491, 504 y 506, del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos; es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver la presente controversia judicial, así como la vía elegida es la procedente.

SEGUNDO.- La parte actora **BBVA BANCOMER S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, por conducto de sus apoderados legales, acreditaron el ejercicio de su acción, mientras que los demandados *********, no comparecieron a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía; en consecuencia.

TERCERO.- Se **DECLARA EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA** celebrado por la parte actora y los demandados *********, el cual consta en la Escritura Pública número *********, volumen *********, página *********, de fecha *********, pasada ante la fe del Notario Público número Cinco de la Primer Demarcación Notarial del Estado de Morelos, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número de registro *********, foja *********, libro *********, volumen *********, sección *********, con fecha de registro *********, exhibido como documento base de la acción, esto en virtud del incumplimiento de pago en que incurrieron a partir del *********.

CUARTO.- Se condena a los demandados *********, al pago de **171.91 veces el salario mínimo mensual, lo que equivale a la cantidad \$536,611.91 (QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS ONCE PESOS 91/100 M. N.)** por concepto de **saldo insoluto del crédito** adeudado al día treinta de junio de dos mil diecinueve.

QUINTO.- Se condena a los demandados *********, al pago por concepto de amortizaciones vencidas y no pagadas correspondientes del periodo de marzo a mayo de dos mil diecinueve, las que se cuantificaran en ejecución de sentencia que promueva la parte actora



PODER JUDICIAL

SEXTO.- Se condena a los demandados *****, al pago de 16.56 VSMM veces el salario mínimo mensual, equivalente a la cantidad de \$51,691.54 (CINCUENTA Y UN MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 54/100 M.N.), por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** devengados sobre saldos insolutos y no pagados al treinta de junio de dos mil diecinueve; asimismo, no se condena a dichos demandados al pago de intereses ordinarios que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, atendiendo a lo resuelto en el considerando IV de esta resolución.

SÉPTIMO.- Se condena a los demandados *****, al pago de la cantidad **de 6.31 VSMM veces el salario mínimo mensual, correspondiente a la cantidad de \$19,696.48 (DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 48/100 M.N.)**, por concepto de **INTERESES MORATORIOS** vencidos y no pagados generados del uno de abril al treinta de junio de dos mil diecinueve, y los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo en términos de lo pactado en la cláusula Octava inciso B), del Contrato de Crédito base de la acción, los cuales se cuantificarán previa liquidación que en ejecución de sentencia se formule.

OCTAVO.- Se concede a los demandados ***** un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que den cumplimiento voluntario a la presente resolución, y en caso de no hacerlo procédase al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto páguese a la parte actora o a quien sus derecho represente.

NOVENO.- Se condena a los demandados *****, al pago de gastos y costas del presente Juicio, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, lo resolvió y firma la Licenciada **IXEL ORTIZ FIGUEROA**, Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del

Estado, por ante su Primera Secretaria de Acuerdos Licenciada **JISELIA HERNÁNDEZ PIZARRO**, con quien actúa y da fe.